

**SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN HOEK HEIDESTRAAT ZN/IRISLAAN ZN
- OMV_2024134346**

**heusden
zolder**



**loten: Lot 1, Lot 2, Lot 3, Lot 4, Lot 5, Lot 6 - Eengezinswoning
Gebouw**

Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
Maximale inplanting: Zie oranje gearceerde oppervlakte op het verkavelingsplan	Maximale inplanting: Zie oranje gearceerde oppervlakte op het verkavelingsplan

Volume

Toelichting	Voorschrift
Het maximale volume wordt bepaald door de maximale bouwdiepte samen met de nokhoogte/kroonlijsthoogte/dakuitvoering.	Maximale bouwdiepte op het gelijkvloers = 17 meter maximale bouwdiepte op de verdieping = 12 meter

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
peil van de voorliggende weg: zie hoogtepeilen op plan bestaande toestand peil gelijkvloers max 35 cm boven peil van de voorliggende weg	Nokhoogte (in geval van hellend dak) maximaal 11,5 meter tov vloerpeil gelijkvloers

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
peil van de voorliggende weg zie plan bestaande toestand peil gelijkvloers max 35 cm boven peil van de voorliggende weg	Kroonlijsthoogte (hellend dak) of dakrand (plat dak) maximaal 6,5 meter tov vloerpeil gelijkvloers. Dakrandhoogte (plat dak) van gelijkvloerse uitbreiding (bijvolume) maximaal 3,5 meter tov vloerpeil gelijkvloers.

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
geen toelichting	Hellend dak of plat dak

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
eengezinswoningen Voorzieningen voor (een) inwonende hulpbehoevende(n) zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Definitie zorgwoning zie VCRO	Eengezinswoning Ook een zorgwoning is toegelaten; er dient een motivatienota bijgebracht worden waaruit de functie van zorgwoning duidelijk blijkt.



Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
Alle constructies, zowel binnen hoofd- als bijvolume, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.	Gevelmaterialen: duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. Dakbekleding: duurzame en esthetisch verantwoorde materialen

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden. Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie ed	Zie verkavelingsplan De zijgevels op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen met in acht nemen van de 2/3 regel van kavelbreedte

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
----	Vloerpeil gelijkvloers max 35 cm boven peil van de voorliggende weg ter hoogte van het perceel. eerste 12 meter - hoofdvolume: • maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst + 3de bouwlaag onder hellend dak • maximum 2 bouwlagen onder de dakrand + eventueel 3de bouwlaag binnen het gabarit bijplat dak na 12 meter, tot max 17 meter - bijvolume: maximum 1 bouwlaag onder de dakrand

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
geen toelichting	de percelen liggen niet in een overstromingsgevoelig gebied,



	ondergrondse constructies zijn eventueel toegelaten
--	---

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
maximale inplanting op het verkavelingsplan: zie oranje gearceerde oppervlakte voor het hoofdvolume, roze gearceerde oppervlakte voor het bijvolume	Binnen de maximale inplantingszone kunnen er constructies worden geplaatst mits het bekomen van een omgevingsvergunning voor de bouw van die constructies.

Terrassen

Toelichting	Voorschrift
Andere, bijkomende verhardingen buiten de terrassen moeten hetzij in waterdoorlatende materialen hetzij met materialen met brede voeg worden uitgevoerd.	Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.. De maximale oppervlakte bedraagt 40 m².

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Voortuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.
Tegen de perceelsgrenzen dient er voldoende ruimte gelaten te worden om een groene afscherming te kunnen voorzien.	Tegen de perceelsgrenzen dient er voldoende ruimte gelaten te worden om een groene afscherming te kunnen voorzien.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Groenaanleg met streekeigen groen.	Groenaanleg met streekeigen groen.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
geen constructies toegelaten	geen constructies toegelaten

Zijtuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
-------------	-------------



De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met brede voeg.
Tegen de perceelsgrenzen dient er voldoende ruimte gelaten te worden om een groene afscherming te kunnen voorzien.	Alle verhardingen dienen minimum 0,5 meter van de perceelsgrenzen verwijderd te blijven.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Groenaanleg met streekeigen groen.	Groenaanleg met streekeigen groen.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
geen constructies toegelaten	geen constructies toegelaten

Achtertuintrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Verhardingen buiten de bouwzone moeten zoveel mogelijk beperkt worden. De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden.	Achter de woning en aansluitend ermee kan een terrasverharding worden aangelegd van maximum 40 m² en minstens 0,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens verwijderd. Andere verhardingen worden tot een minimum beperkt en dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met brede voeg. Alle verhardingen dienen minimum 0,5 meter van de perceelsgrenzen verwijderd te blijven.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Groenaanleg met streekeigen groen	Groenaanleg met streekeigen groen

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het vrijstaand bijgebouw moet complementair zijn aan het hoofdgebouw en er qua vorm en afwerking één architecturaal geheel mee vormen. Het bestaat uit max 1 bouwlaag, zodat het vrijstaand bijgebouw geen storend element vormt en de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn binnen de verkaveling.	Er is maximaal één vrijstaand bijgebouw in de achtertuintrook toegelaten. Dit vrijstaand bijgebouw heeft de functie van bergplaats of tuinhuis. De maximale oppervlakte van het vrijstaand bijgebouw is 55 m².



	Een vrijstaand bijgebouw bevindt zich op een minimale afstand van 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Mits schriftelijk akkoord van de betreffende aanpalende eigenaar kan tot tegen de perceelsgrens gebouwd worden. De hoogte van een vrijstaande bijgebouw is beperkt tot 3,5 meter. De afwatering dient op het eigen perceel te worden gerealiseerd. Gevelmaterialen moeten duurzaam en esthetisch zijn. Betonpanelen of metalen boxen zijn niet toegelaten. Voor gevels tegen de perceelsgrens: dient in overleg met de betreffende aanpalende eigenaar te gebeuren.
--	--

